

東京カンテイ、2019年新築マンション価格の「年収倍率」を算出

新築マンション年収倍率は全国平均で8.19倍 首都圏や近畿圏は上昇一服も高水準を維持  
 最も年収倍率が高かったのは東京都の13.26倍 秋田県・福島県・大阪府でも10倍を超える

年収倍率が拡大した地域は26→24に微減、地方圏では宮城県や石川県など10倍の大台に迫るエリアが増加

2019年の新築マンション年収倍率は、全国平均で8.19倍と前年から0.10拡大した。近年では地方圏においても物件が好立地・高スペック化し、在京・在阪の富裕層にも販路を拡大していることもあり、新築価格が地元の所得水準から上振れるケースも珍しくはなくなってきている。全国で最も年収倍率が高かったのは東京都の13.26倍で、今回は10倍超えのエリアに秋田県、福島県および大阪府が加わった。

首都圏では平均年収の増加&新築価格の下落により、年収倍率は0.41縮小して10.59倍となった。1都3県全てで年収倍率は縮小したが、東京都や神奈川県に関してはピーク時とさほど変わらず高水準を維持している。

近畿圏でも首都圏と同じ要因から、年収倍率は0.49縮小して8.85倍となった。拡大したのは大阪府と滋賀県のみで、特に大阪府では大阪市中心部で供給された高額タワーマンションなどが寄与する形で新築価格が押し上げ、年収倍率が10倍の大台に達した。

中部圏では新築価格の上昇率が平均年収の増加率を上回ったことで、年収倍率は0.55拡大の8.43倍となった。三重県以外はいずれも年収倍率が拡大している。

都道府県	2019年				2018年						
	年収倍率	順位	平均年収(万円)	70㎡価格(万円)	年収倍率	順位	平均年収(万円)	70㎡価格(万円)			
北海道	7.39	▲	19	519	▲	3,834	▲	6.94	12	485	3,365
青森県	7.63	▲	22	395	▲	3,013	▲	7.31	19	412	3,013
岩手県	8.18	▲	28	440	▲	3,601	▲	8.63	33	419	3,617
宮城県	9.81	▲	39	452	▲	4,433	▲	8.25	28	443	3,654
秋田県	10.06	—	41	425	—	4,276	—	—	—	387	—
山形県	8.32	▲	30	433	▲	3,601	▲	7.18	17	417	2,995
福島県	10.66	▲	44	411	▲	4,383	▲	9.13	34	415	3,789
茨城県	8.66	▲	34	468	▲	4,055	▲	8.09	26	465	3,761
栃木県	6.71	▲	8	502	▲	3,368	▲	7.54	22	468	3,528
群馬県	7.83	▲	24	459	▲	3,593	▲	9.91	41	448	4,440
埼玉県	9.41	▲	37	484	▲	4,555	▲	9.89	40	473	4,679
千葉県	8.48	▲	32	516	▲	4,376	▲	9.20	35	483	4,444
東京都	13.26	▲	47	588	▲	7,795	▲	13.30	45	578	7,686
神奈川県	10.78	▲	45	512	▲	5,517	▲	11.10	43	527	5,851
首都圏	10.59	▲	—	525	▲	5,561	▲	11.00	—	515	5,665
新潟県	7.30	▲	16	435	▲	3,175	▲	7.60	23	430	3,268
富山県	7.30	▲	17	464	▲	3,387	▲	7.34	20	473	3,474
石川県	9.81	▲	40	471	▲	4,622	▲	9.80	39	469	4,598
福井県	7.00	—	13	492	—	3,446	—	—	—	466	—
山梨県	6.66	▲	7	457	▲	3,043	▲	6.84	10	464	3,174
長野県	9.57	▲	38	479	▲	4,585	▲	5.90	3	475	2,804
岐阜県	8.32	▲	31	439	▲	3,651	▲	7.36	21	439	3,232
静岡県	8.00	▲	26	461	▲	3,689	▲	7.00	13	431	3,017
愛知県	9.21	▲	36	490	▲	4,513	▲	8.54	32	504	4,304
三重県	8.16	▲	27	457	▲	3,730	▲	8.47	30	439	3,719
中部圏	8.43	▲	—	462	▲	3,896	▲	7.88	—	453	3,568
滋賀県	7.91	▲	25	472	▲	3,733	▲	7.80	25	475	3,703
京都府	10.82	▲	46	437	▲	4,728	▲	11.95	44	434	5,188
大阪府	10.37	▲	42	487	▲	5,052	▲	9.60	38	488	4,683
兵庫県	8.56	▲	33	527	▲	4,513	▲	9.38	37	492	4,616
奈良県	7.26	▲	15	466	▲	3,384	▲	8.22	27	452	3,717
和歌山県	8.22	▲	29	436	▲	3,585	▲	9.21	36	415	3,821
近畿圏	8.85	▲	—	471	▲	4,166	▲	9.34	—	459	4,288
鳥取県	6.22	▲	2	409	▲	2,545	▲	6.88	11	401	2,757
島根県	6.47	▲	5	418	▲	2,704	▲	7.02	15	400	2,806
岡山県	6.84	▲	12	487	▲	3,333	▲	6.25	5	463	2,892
広島県	6.57	▲	6	504	▲	3,313	▲	6.55	7	485	3,175
山口県	5.84	▲	1	463	▲	2,705	▲	5.64	2	457	2,577
徳島県	6.81	▲	9	464	▲	3,160	▲	6.74	9	435	2,934
香川県	6.38	▲	4	465	▲	2,965	▲	5.44	1	455	2,477
愛媛県	6.28	▲	3	449	▲	2,819	▲	6.47	6	446	2,886
高知県	7.18	▲	14	424	▲	3,044	▲	7.00	13	431	3,016
福岡県	7.79	▲	23	484	▲	3,768	▲	8.26	29	457	3,775
佐賀県	7.43	▲	20	381	▲	2,830	▲	6.70	8	385	2,579
長崎県	7.46	▲	21	456	▲	3,401	▲	7.68	24	421	3,234
熊本県	6.83	▲	11	441	▲	3,010	▲	6.22	4	467	2,907
大分県	6.81	▲	10	429	▲	2,923	▲	7.22	18	418	3,016
宮崎県	7.30	▲	18	403	▲	2,941	▲	7.09	16	390	2,767
鹿児島県	9.18	▲	35	372	▲	3,416	▲	8.53	31	363	3,096
沖縄県	10.63	▲	43	396	▲	4,208	▲	10.36	42	385	3,987
全国	8.19	▲	—	458	▲	3,752	▲	8.09	—	448	3,623

※各都道府県で分譲された新築マンション価格(70㎡換算)を平均年収で除し、新築価格が年収の何倍に相当するかを算出。年収は内閣府発表の「県民経済計算」を基にした予測値を使用。全国平均年収は、新築分譲実績が確認されていない都道府県の年収を除外して算出している。